



Verbraucherzentrale Südtirol
Centro Tutela Consumatori Utenti

Die Stimme der VerbraucherInnen
La voce dei consumatori

VZS-name

VZS-str

VZS-plz

VZS-tel

info@verbraucherzentrale.it

Neues Konkurrenzgesetz gibt noch mehr Sicherheit bei Bezahlungen an Notare

Tue, 10/17/2017 - 10:09

Im Sinne des Artikels 1, Absatz 63 und folgende des Gesetzes Nr. 147 vom 27. Dezember 2013, so wie es vom soeben in Kraft getretenen „Konkurrenzgesetz“ (Gesetz 124/2017) abgeändert worden ist, müssen nun alle Notare (ab dem 29. August 2017) ein neues –eigens dem Kunden gewidmetes- Kontokorrent besitzen, in welchem sie folgendes hinterlegen:

- a) alle von den Kunden erhaltenen **Beträge für Steuern, Vorsteuern und Gebühren**, für welche die Notare für den Kunden Steuersubstitute oder Steuerverantwortliche sind, in Bezug auf alle Urkunden welche in dem Liegenschaftsregister (bei uns das Grundbuch) oder in der Handelskammer (im Handelsregister) eingetragen werden müssen;
- b) alle **weiteren Summen**, welche die Kunden auch aus anderen Gründen den Notaren anvertrauen, wie z.B. ein Angeld oder eine Akontozahlung für einen Kaufvorvertrag; diese Summen werden auch in ein von Notaren geführtes Register eingetragen;
- c) den gesamten **Kaufpreis** bzw. die Saldozahlung des Kaufpreises, sowie eventuelle weitere Summen, welche z.B. für die Löschung von Hypotheken oder anderen Lasten notwendig sind; dies jedoch nur, falls der Notar eigens dazu von zumindest einer der Parteien beauftragt wird.

Alle auf dieses „**gesicherte Konto**“ hinterlegten Beträge stellen ein sog. **separates Vermögen** dar; d.h., diese Beträge sind nicht pfändbar und können sich nie mit dem persönlichen Vermögen des Notars vermischen; auch im Falle des Ablebens des Notars sind genannte Beträge nun per Gesetz von der Erbfolge des Notars ausgeschlossen. Dritte haben somit zu genannten Summen keinerlei Zugriff oder Anspruch.

Mit den neuen Gesetzesbestimmungen will der Gesetzgeber **nicht nur den Kunden mehr Sicherheit** gewähren, sondern **auch dem Staat**: zu jeder Zeit müssen auf diesem eigens den Kunden gewidmeten Kontokorrent alle Summen hinterlegt sein, welche der Notar für die Registrierung der von ihm aufgenommen Urkunden benötigt.

Somit ist es ab jetzt de facto **für alle Kunden Pflicht**, dem Notar sämtliche Beträge für **Steuern, Vorsteuern und Gebühren** so früh wie möglich zur Verfügung zu stellen, allerspätestens am Tag der notariellen Beurkundung. Um dies zu erleichtern, wird der Notar den Kunden die Kostenaufstellung bereits vor dem Abschlusstermin mitteilen, damit der Kunde die dazu notwendigen Zirkularschecks ausstellen lassen kann oder, als alternative, eine Banküberweisung der anfallenden Beträge spätestens am Tag vor der Vertragsunterzeichnung veranlassen kann. Denn, falls am Tag der Vertragsunterzeichnung dem Notar diese Summen nicht zur Verfügung gestellt worden sind, **muss der Notar laut Gesetz verweigern, den Vertrag zu beurkunden**, es sei denn der Notar selbst würde zu Gunsten des Kunden die dazu notwendigen Beträge vorstrecken, doch dies ist den Notaren als generelle Lösung ebenso verboten.

Wie bereits erwähnt wurde nun gesetzlich geregelt, wann der Notar dem Verkäufer den Kaufpreis überweisen kann, falls dies **auf Antrag** einer der Parteien – siehe vorhergehenden Buchstabe c) - nicht bereits am Tage der Vertragsunterzeichnung (wie gewohnt) geschieht; gemeint ist hiermit die Hinterlegung des Kaufpreises gemäß Buchstabe c) des genannten Gesetzes. Der Verkäufer wird in diesen Fällen die Überweisung des Kaufpreises erst erhalten, nachdem dem Notar das Grundbuchsdekret zugestellt worden ist aus welchem klar hervorgeht, dass der Käufer nun der uneingeschränkte Eigentümer der veräußerten Liegenschaften ist und diese lastenfrei sind; auf jeden Fall dürfen keine weiteren Lasten einverleibt oder angemerkt sein, welche in der notariellen Urkunde nicht eigens beschrieben und vom Käufer angenommen wurden. Diese für den Notar zusätzlichen Leistungen sind für den Kunden zwar nicht kostenlos, die Notare berechnen aber dafür nur eine bereits vorher festgelegte und dem Aufwand angemessene Vergütung.

Besondere Vorsicht muss aber walten, falls mehrere zusammenhängende Kaufverträge zeitgleich abgeschlossen werden müssen, also falls z.B. der Verkäufer einer Wohnung gleich danach eine neue Wohnung erwirbt und dazu das Geld aus der vorherigen Veräußerung benötigt. In diesen Fällen muss im Kaufvorvertrag vorgesehen werden, dass beide Parteien auf das Recht zur Hinterlegung des Kaufpreises verzichten. Damit wird verhindert, dass eine Partei, im Normalfall der Käufer, auf das Recht zur Hinterlegung des Kaufpreises besteht und somit kann der Verkäufer nicht gleichzeitig eine andere Immobilie erwerben.